

1. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

1.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio oggetto di intervento è ubicato in Comune di Musso (CO) in Via Terza n. 4

Il Comune di Musso è dotato di PRG approvato in data 05 Giugno 2006

In data è stato adottato il Piano di Governo del Territorio (PGT) giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n° 39 del 27.12.2012.

L'intervento richiesto si colloca secondo il PRG in zona A Nuclei Storici mentre per il PGT l'edificio ricade all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

In funzione quindi della vigenza in salvaguardia dello strumento urbanistico gli interventi edilizi consentiti dovranno essere conformi a quanto prescritto, ovvero all'applicazione delle norme di zona che al momento risultano più restrittive.

Trattandosi di interventi qualificabili giuridicamente di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ai sensi degli art. 27, lett. d) ed e) della Legge 12/2005 e smi trova applicazione quanto previsto dalle Norme Tecniche del Piano di Governo del Territorio adottato.

In particolare l'art. 15.3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole prevede che gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione sono possibili esclusivamente previa approvazione di Piano di Recupero. L'art. 15.7 stabilisce la possibilità di procedere alla redazione del piano di recupero anche per una sola unità immobiliare, con indice volumetrico complessivo (esistente+nuovo) non superiore a 3,50 mc/mq.

1.2. INQUADRAMENTO AMBIENTALE

La frazione Terza rappresenta, insieme a Croda, la più piccola frazione di Musso.

L'impianto urbanistico originario risulta ancora ben leggibile attraverso la comparazione con la cartografia storica del 1722.

La frazione essendo collocata a mezza costa si caratterizza per l'alto valore paesaggistico determinato dal rapporto con il lago e dalle visuali che da quella posizione si generano.

Complessivamente l'edificio è stato oggetto di interventi edilizi che, pur con qualche compromesso, hanno contribuito a riqualificare il nucleo evitandone così il progressivo degrado funzionale.

L'obiettivo principale, secondo quanto riportato dall'allegato 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole, consiste nel mantenimento della morfologia esistente e degli spazi inedificati, in stretto rapporto con Villa Orombelli, luogo di forte identità fisica e percettiva.

Anche se l'intervento non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 il Piano di Recupero dovrà essere sottoposto alla valutazione della Commissione del Paesaggio così come previsto dall'Allegato 4 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

1.3. DESCRIZIONE INTERVENTO

Le opere oggetto di Piano di Recupero consistono nella ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato residenziale ai mappali n° 474-475-476 del Fg.14 di proprietà dei coniugi Luca Marighetti nato a Milano il 25/04/1961 c.f. MRGLCU61D25F205R e Ellen Elisabeth Karbach nata a Koblenz il 18/05/1964 c.f. KRBLNL64E58Z11 entrambi residenti in Schneckemannstr (Zurigo-Svizzera).

Il progetto, prevede l'ampliamento dell'edificio residenziale esistente mediante la realizzazione di un nuovo corpo edilizio in aderenza alla porzione di edificio esistente che si ritiene di conservare.

L'intervento prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica disposto su quattro livelli: al piano interrato vi sono ubicati gli spazi accessori divisi in lavanderia, spogliatoio-spa, cantina, ripostiglio, disimpegno per una superficie utile complessiva pari mq 84,88; al piano terra è prevista la zona giorno, cucina-soggiorno per una superficie utile complessiva pari mq 86,40; al piano primo e sottotetto sono localizzate le camere ed i relativi servizi igienici per una superficie utile complessiva pari mq 221,30.

Nella progettazione architettonica abbiamo seguito la tipologia della classica villa di lago con sistema di logge su più livelli in modo da creare un effetto armonico dolce, sia dalla vista interna che dalla vista esterna.

Anche nella scelta dei materiali di finitura esterni è stato privilegiato il criterio che prevede l'utilizzo di materiali e finiture consolidati nella storia del lago quali la pietra color grigio-neutro, intonaci da restauro in finitura anticata parte color bianco latte anticato e parte rivestimento in bugnato intonacato color grigio caldo.

La scelta cromatica del progetto prevede l'armonizzazione dei toni grigi e neutri in modo che l'edificio si inserisca armonicamente nel contesto e non crei quegli impatti violenti che a volte capita vedere in contesti simili.

A piano sottotetto sono presenti a filo pavimento delle aperture ovali allineate sulle finestre ai piani inferiori e dei lucernari nella copertura sulle falde est, sud e nord.

La copertura sarà in legno con soprastante manto di copertura in piote fotovoltaiche, lattoneria in rame, colonne del porticato in pietra grigia tipo luserna, serramenti in alluminio color grigio polvere, porte a piano interrato in legno anticato, ringhiere in ferro color canna di fucile.

La scala esterna che collega i due livelli del giardino verrà realizzata in pietra anticata e viene anche qui riproposto il classico tema della villa di lago.

Le tipologie costruttive inerenti la struttura riguardano murature in laterizio intonacato a civile e tinteggiate color sabbia solaio in laterocemento, tetto in legno e soprastanti piote fotovoltaiche, serramenti in alluminio.

2. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL PIANO DI RECUPERO

2.1. MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO 474 - 475 - 476 -
459

2.2. SUPERFICIE COPERTA

2.2.1. Superficie coperta esistente mq. 151,09

2.2.2. Superficie coperta in progetto mq. 247,69

2.3. VOLUME

2.3.1. Volume esistente mc. 1238,12

2.3.2. Volume in progetto mc. 2760,04

2.4. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

2.4.1. Superficie lorda di pavimento esistente mq. 525,01

2.4.2. Superficie lorda di pavimento in progetto mq. 946,20

2.5. DOTAZIONI AREE DI INTERESSE PUBBLICO

L'art. 12 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole prescrive per ogni intervento che comporti una variazione del peso insediativo concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

Pertanto nel caso in progetto si ha:

Volume in progetto	mc. 2.760,04/150 mc/ab	= 18,40 ab	18 abitanti insediabili
Volume esistente	mc. 1.238,12/150 mc/ab	= 8,25 ab	8 abitanti insediati

		Differenza	10 abitante

insediabile

N° 10 abitante teorico insediabile x 18 mq/ab = 180,00 mq. Aree da
cedere o monetizzare

Mq. 180,00 x €/mq. = €

2.6. DOTAZIONI PARCHEGGI PRIVATI

Volume oggetto piano di recupero mc. 2.760,04

Superficie minima obbligatoria da destinare a parcheggio:

mc. 2.760,04 x 1 mq ogni 10mc = 276,00 mq di aree da destinare a parcheggio o per
impossibilità a reperire dette aree monetizzazione pari a:

mq. 276,00 x €/mq = €

3. URBANIZZAZIONI E ATTREZZATURE

3.1. Opere di urbanizzazione primaria

Il presente piano di recupero potrà essere attuato senza la previsione di nuove opere di urbanizzazione primaria.

Si prevede la realizzazione di nuovi allacciamenti relativi alle reti tecnologiche (linee elettriche, linea telefonica, linea gas,) e di smaltimento (acque chiare ed acque scure).

I nuovi allacci si collegheranno alle reti principali esistenti su Via per Terza.

Gli oneri d' urbanizzazione saranno pagati in sede di rilascio del Permesso di Costruire o D.I.A.